Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 108/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

27.09.2022
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Kochgasse 2, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Auf dem Grundstück Kochgasse 2 soll eine Nutzungsänderung im ersten OG vorgenommen werden.

Bisher wurde die Fläche im 1. OG als Gewerbefläche genutzt, diese soll zukünftig eine Wohneinheit bilden.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert auch keine Baulinie. Somit ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Danach ist es zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus ist die Errichtung von drei Dachfenstern im 1. OG geplant. Weitere bauliche Veränderungen beschränken sich auf Veränderungen innerhalb des Gebäudes.

Die Kriterien nach § 34 BauGB sind erfüllt, das Vorhaben fügt sich ein. Die Umgebungsbebauung ist ebenfalls von Wohnnutzung geprägt, sodass sich die Nutzungsänderung einfügt.

Da vorliegend keine örtlichen Bauvorschriften mit einem erhöhten Stellplatzschlüssel existieren, ist gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen.

Auf dem Grundstück sind 6 Stellplätze nachgewiesen. Es kann gemäß § 37 (3) S. 1 LBO bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung keine Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen für eventuell durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge gefordert werden, sofern die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens 5 Jahre zurückliegt. Dies ist vorliegend zu bejahen, da die letzte Baugenehmigung für das Grundstück im Jahr 2011 erfolgte. Daher ist der vorliegende Stellplatznachweis ausreichend, zumal bislang gewerblich genutzte Ladenfläche entfällt, für die bereits Stellplätze nachgewiesen sind.

Darüber hinaus sind auf dem Grundstück nur sehr schwer weitere Stellplätze unterzubringen.

gez. Julia Baisch